

**PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI
MERCATO DI UN PORTAFOGLIO IMMOBILIARE SITO
NEL COMUNE DI DESIO DI PROPRIETÀ COMUNALE AI
FINI DELLA LORO ALIENAZIONE
CIG: B35B239F88**

VIA G. MATTEOTTI, 32 DESIO



Sommario

1. Contenuti e premesse metodologiche	3
2. Riservatezza e privacy.....	4
3. Composizione del portafoglio immobiliare oggetto di perizia	4
4. Localizzazione	5
5. Descrizione.....	7
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 30.....	8
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 16.....	9
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 27.....	10
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 32.....	11
Box sfitto via Matteotti n. 32/via Mons Cattaneo Foglio 24, mapp. 235, sub. 12;	12
Inquadramento urbanistico	13
6. Status occupazionale	14
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 30.....	14
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 16.....	14
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 27.....	14
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 32.....	14
Box sfitto via Matteotti n. 32/via Mons Cattaneo Foglio 24, mapp. 235, sub. 12	14
7. Catasto	14
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 30.....	15
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 16.....	15
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 27.....	15
Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 32.....	15
Box sfitto via Matteotti n. 32/via Mons Cattaneo Foglio 24, mapp. 235, sub. 12	15
8. Edilizia	15
9. Superfici.....	16
10. Il mercato immobiliare locale	17
Note sul mercato immobiliare locale	17
Le quotazioni immobiliari emanate dall'agenzia del territorio	21
Andamento dei prezzi	22
I comparativi di mercato	23
11. La valutazione	24
12. Allegati :	26

1. Contenuti e premesse metodologiche

Il geom. Dario Carrozzo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Monza e Brianza al n. 1363 ha ricevuto incarico dalla Committente, Comune di Desio, in qualità di proprietario, di elaborare una perizia di stima del più probabile valore di mercato di un portafoglio immobiliare infra descritto, rif CIG: B35B239F88.

Per adempiere all'incarico la scrivente si è avvalsa di:

Dati e documenti ricevuti dalla Committente;

Analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti; richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, tassi di rendimento dei cespiti locati/affittati).

Nell'elaborazione della valutazione sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- L'immobile è stato considerato libero da persone e cose e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- L'analisi è stata condotta sulla base della seguente definizione di Valore di Mercato in accordo con i principi e le linee guida espresse nel Red Book a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).:
“Il Valore di Mercato corrisponde alla somma di mercato a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”.
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) sono state ricavate dalle informazioni forniteci dalla Committente ,dai dati metrici sono stati estrapolati dai disegni di progetto o da rilievo in loco; il criterio di prudenza ha indotto il perito ad applicare, laddove necessario, una superficie “virtuale-commerciale” che tenga conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento ovvero di deprezzamento in uso sul mercato immobiliare locale;
- Il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della nostra analisi è stato verificato in loco;
- Il lavoro è stato svolto prescindendo dall'esito di eventuali contenziosi fiscali e/o cause legali in corso;
- Non sono state, infine, ricercate e verificate eventuali problematiche ambientali.
- Finalità del documento: Valutazione finalizzata all'alienazione del bene.

- La scrivente dichiara di avere una adeguata esperienza nel settore delle valutazioni immobiliari, di essere coperto da adeguata assicurazione professionale e che non sussistono conflitti di interesse e che al momento dell'incarico non sussiste alcun altro rapporto con la parte richiedente la perizia.

La presente valutazione è stata redatta alla data 26/11/2025, data sopralluogo 04/12/2024 e 25/11/2025 a cura del Geom. Dario Carrozzo sulla base di informazioni e dati raccolti alla data del 03/09/2025

2. Riservatezza e privacy

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati alla Committente e ai suoi consulenti.

Non assumiamo alcuna responsabilità nei confronti di altri terzi.

3. Composizione del portafoglio immobiliare oggetto di perizia

Il portafoglio immobiliare della presente valutazione è localizzato nel comune di Desio.

- alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 30;
- alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 16;
- alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 27;
- alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 32;
- box sfitto via Matteotti n. 32/via Mons Cattaneo Foglio 24, mapp. 235, sub. 12;

4. Localizzazione

Desio è un comune situato in Lombardia, nella provincia di Monza e Brianza, a pochi chilometri a nord di Milano. Con una popolazione di circa 40.000 abitanti, è uno dei centri urbani più popolosi della zona e si trova in una posizione strategica che ne favorisce il collegamento con il capoluogo regionale e le principali vie di comunicazione.

Desio si estende su un territorio di circa 8,5 km² e presenta un paesaggio tipicamente pianeggiante, caratterizzato dalla presenza di numerosi parchi e aree verdi. È ben collegata alle città vicine, come Monza e Seregno, e gode di una posizione favorevole grazie alla sua vicinanza alla stazione ferroviaria, che permette di raggiungere facilmente Milano in pochi minuti.

Desio ha una solida tradizione industriale e commerciale, con una crescita dei servizi e delle attività legate al terziario avanzato. Il comune è ben servito da centri commerciali e negozi, ed è particolarmente conosciuto per le sue attività artigianali e piccole imprese locali.

La vicinanza a Milano favorisce anche l'insediamento di uffici e aziende che operano nelle diverse aree industriali della regione.

Desio è un comune che offre una buona qualità della vita, con una forte attenzione ai servizi sociali, educativi e culturali.

Le infrastrutture sono moderne e ben sviluppate, e ci sono numerose iniziative per i giovani e le famiglie, tra cui scuole, biblioteche e spazi ricreativi.

Inoltre, la vicinanza a Milano consente ai residenti di godere sia della tranquillità della periferia che delle opportunità offerte dalla metropoli.

In sintesi, Desio è un comune che mescola tradizione e modernità, con un forte legame con il passato e una visione rivolta al futuro, rendendolo un luogo ideale per vivere, lavorare e visitare.

La zona di Via Matteotti 32 è semicentrale, non distante dal centro storico cittadino, a vocazione prettamente residenziale.

5. Descrizione

Le unità immobiliari oggetto della presente sono localizzate in un edificio di natura residenziale con accesso da Via Matteotti 32.

Il fabbricato di natura residenziale si eleva su complessivi 10 piani f.t. oltre a piano interrato, ha una struttura portante in cemento armato e facciate esterne rifinite in civile intonaco.

Il fabbricato si presenta in un mediocre stato manutentivo esterno ed è caratterizzato dalla presenza di due vani ascensori e da una ampia area esterna.



Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 30

Appartamento posto al piano settimo con annessa cantina al piano S1, composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e da due balconi.

Internamente l'immobile presenta una pavimentazione in marmette e ceramica, con infissi interni in legno ed esterni in legno vetro singolo.

L'immobile è caratterizzato da un impianto di riscaldamento a pavimento di tipo centralizzato e da impianto di acqua calda autonomo.

L'immobile si presenta in un insufficiente stato manutentivo generale e necessita di radicali opere di manutenzione straordinaria quale ad esempio l'installazione della finestra del soggiorno attualmente non presente.



Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 16

Appartamento posto al piano terzo con annessa cantina al piano S1, composto da ingresso, cucinotto, soggiorno, camera da letto, disimpegno, bagno e balcone.

Internamente l'immobile presenta una pavimentazione in marmette e ceramica, con infissi interni in legno ed esterni in legno vetro singolo.

L'immobile è caratterizzato da un impianto di riscaldamento a pavimento di tipo centralizzato e da impianto di acqua calda autonomo.

L'immobile si presenta in un insufficiente stato manutentivo generale e necessita di radicali opere di manutenzione straordinaria.



Interni



Interni



Interni



Interni

Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 27

Appartamento posto al piano sesto con annessa cantina al piano S1, composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, disimpegno, due bagni e da due balconi.

Internamente l'immobile presenta una pavimentazione in marmette e ceramica, con infissi interni in legno ed esterni in legno vetro singolo.

L'immobile è caratterizzato da un impianto di riscaldamento a pavimento di tipo centralizzato e da impianto di acqua calda autonomo.

L'immobile si presenta in un insufficiente stato manutentivo generale e necessita di radicali opere di manutenzione straordinaria .



Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 32

Appartamento posto al piano settimo con annessa cantina al piano S1, composto da ingresso, cucinotto, soggiorno, camera da letto, disimpegno, bagno e balcone.

Internamente l'immobile presenta una pavimentazione in marmette e ceramica, con infissi interni in legno ed esterni in legno vetro singolo.

L'immobile è caratterizzato da un impianto di riscaldamento a pavimento di tipo centralizzato e da impianto di acqua calda autonomo.

L'immobile si presenta in un insufficiente stato manutentivo generale e necessita di radicali opere di manutenzione straordinaria.



Box sfitto via Matteotti n. 32/via Mons Cattaneo Foglio 24, mapp. 235, sub. 12;

Box auto posto nell'area cortilizia, avente accesso da passaggio carraio da Via Cattaneo.

L'immobile ha una struttura portante in c.a. con copertura piana.

L'immobile versa in un sufficiente stato manutentivo.



Esterno

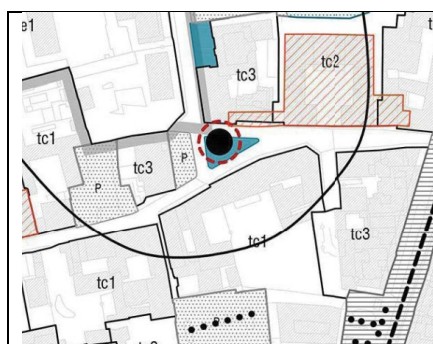


Esterno

Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente al momento della presente stima risulta essere il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 47 del 24 settembre 2014, entrato in vigore il 4 marzo 2015 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 10 oltre a successiva variante parziale di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 10 giugno 2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 9 febbraio 2022.

Secondo quanto prescritto dal pgt vigente, L'area nella quale è inserito l'immobile è azionata come "tc 3 Tessuto continuo Discontinuità edilizie"



Art. 28 - tc3 Discontinuità edilizie

Definizione dell'ambiente edilizio

Comprendono edifici che hanno introdotto una rottura nel tessuto continuo dal punto di vista altimetrico e/o nella disposizione al suolo (arretramenti, rottura di fronti continui, introduzione di elementi aggettanti, portici estranei all'edilizia storica, etc.).

Obbiettivi e indirizzi

Consentire l'adattamento degli edifici a nuove esigenze abitative e tecnologiche, favorire in caso di demolizione e ricostruzione il ripristino del tessuto continuo.

Parametri e indici

IF: SL esistente

IC: esistente

H: 3 piani

(In caso di interventi che comportino la demolizione e ricostruzione per i quali la contemporanea verifica dei parametri e indici impedisse la realizzazione di tutta la SL esistente la parte eccedente potrà essere riconosciuta nelle proposte di pianificazione attuativa relativa agli ARU_t incrementata del 20%).

Destinazioni d'uso ammesse

Ai piani terra:

- Residenza (R);
- Servizi alle imprese e alle persone (T2 e T3);
- Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale servizi pubblici attrezzature e servizi pubblici, di interesse collettivo (S1 e S4, purché con SL inferiore ai 300 mq);
- Commercio (C1 e C5);
- Produzione di beni e servizi (P1 purché compatibili con la residenza e P6).

Ai piani superiori:

- Destinazioni principali: Residenza (R);
- Destinazioni compatibili: Servizi alle imprese e alle persone (T2).

Tipo e modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle linee guida.

Indicazioni specifiche per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Linee Guida agli interventi

Regole insediative. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti, è fatto obbligo il rispetto dell'allineamento continuo al filo della strada.

Regole edilizie. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia non sono ammessi corpi aggettanti sul fronte stradale eccedenti i 60 cm.

Regole per gli spazi aperti. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia si dovrà garantire la ricostruzione di corti interne. Lo spazio aperto delle corti dovrà mantenere una totale unitarietà, non sono ammesse fioriere permanenti, muretti, etc. Eventuali piantumazioni dovranno avvenire alla quota di campagna della corte, nel mantenimento delle permeabilità.

6. Status occupazionale

Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 30

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità della Committente.

Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 16

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità della Committente.

Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 27

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità della Committente.

La cantina risultava occupata da terzi, non sono stati forniti i titoli di occupazioni e l'immobile è stato ipotizzato, ai fini valutativi libero da cose da persone.

Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 32

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità della Committente.

Box sfitto via Matteotti n. 32/via Mons Cattaneo Foglio 24, mapp. 235, sub. 12

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità della Committente.

7. Catasto

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione risulta essere così censito al NCEU del Desio:

Id	Indirizzo	Foglio	Mappale	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita catastale
3	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano S1 - 7	24	168	30	A/3	4	5,5 vani	440,28 €
	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano S1 - 3	24	168	16	A/3	4	4,5 vani	360,23 €
	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano S1 - 6	24	168	27	A/3	5	5,5 vani	525,49 €
	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano S1 - 7	24	168	32	A/3	4	4,5 vani	360,23 €
	VIA MONSIGNORE CELESTINO CATTANEO n. 17 Piano T	24	235	12	C/6	6	11m2	57,38 €

Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 30

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria in atti.

Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 16

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria in atti.

Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 27

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria in atti fatta esclusione della finestra della camera lato nord che risulta spostata (tale modifica non pregiudica variazione di classamento ai sensi della L 122/2010).

Alloggio sfitto via Matteotti n. 32 Foglio 24, mapp. 168, sub. 32

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria in atti fatta esclusione delle finestre del bagno e del soggiorno che risultano spostate (tale modifica non pregiudica variazione di classamento ai sensi della L 122/2010).

Box sfitto via Matteotti n. 32/via Mons Cattaneo Foglio 24, mapp. 235, sub. 12

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi e non è stato possibile accedervi. Non ci si può esprimere in merito alla regolarità catastale.

8. Edilizia

Sulla base dell'accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Desio in data 14/11/2024 è emersa la seguente documentazione:

Permesso di costruzione nr 14232/332 1961 del 23/12/1961

Permesso di abitabilità nr 14238/332 1961

In relazione alla conformità dell'immobile è stata emessa (ed allegata alla presente) attestazione di legittimità.

9. Superfici

Metodo di calcolo : DPR 138/98

Superficie Rilevata : S.E.L.

Fonte : Rilievo metrico effettuato a campione su planimetrie catastali fornite dalla committente

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
16	Via Matteotti 32	3	Appartamento	72,5	1	72,50
	Via Matteotti 32	3	Balcone	8,7	0,3	2,61
	Via Matteotti 32	S1	Cantina	9	0,25	2
				90,2		77,36

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
27	Via Matteotti 32	6	Appartamento	119	1	119,00
	Via Matteotti 32	6	Balcone	16,6	0,3	4,98
	Via Matteotti 32	S1	Cantina	4,8	0,25	1
				140,4		125,18

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
30	Via Matteotti 32	7	Appartamento	105	1	105,00
	Via Matteotti 32	7	Balcone	12,5	0,3	3,75
	Via Matteotti 32	S1	Cantina	4,7	0,25	1
				122,2		109,93

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
32	Via Matteotti 32	7	Appartamento	72,5	1	72,50
	Via Matteotti 32	7	Balcone	8,7	0,3	2,61
	Via Matteotti 32	S1	Cantina	8	0,25	2
				89,2		77,11

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
12	Via Matteotti 32	T	Box Auto	11	1	11,00
				11		11,00

10. Il mercato immobiliare locale

Note sul mercato immobiliare locale

Il mercato immobiliare di Desio, una cittadina situata nella provincia di Monza e Brianza, presenta alcune caratteristiche specifiche che riflettono la sua posizione geografica e la dinamica socio-economica.

Desio è ben collegata a Milano grazie alla presenza della linea ferroviaria che la collega direttamente alla stazione centrale di Milano in circa 20-30 minuti. Questa accessibilità rende Desio una località ambita per chi cerca un'alternativa più tranquilla ma comunque ben connessa con il capoluogo lombardo. La vicinanza con autostrade come la A4 e la A52, inoltre, favorisce il flusso di residenti e investitori.

La domanda di abitazioni è solida, soprattutto per appartamenti di taglio medio (bilocali e trilocali), che rispondono alle necessità delle giovani coppie, delle famiglie e anche di chi cerca una seconda casa. La richiesta è sostenuta anche da una fascia di acquirenti che proviene dalle zone limitrofe e dalla città di Milano, attratti dalla più alta qualità della vita e dal prezzo relativamente contenuto degli immobili.

I prezzi degli immobili a Desio, pur essendo generalmente inferiori rispetto a quelli delle zone centrali di Milano, mostrano un andamento in crescita, con alcune aree che vedono incrementi più marcati rispetto ad altre. In generale, gli appartamenti residenziali a Desio hanno un prezzo medio che può variare a seconda della zona, ma rimangono comunque più competitivi rispetto ai quartieri più centrali di Milano o anche ad altre località della provincia.

- **Appartamenti:** I prezzi medi per un appartamento di 70-100 mq possono variare tra i 1.500 e i 2.500 euro al metro quadrato, a seconda della zona, dello stato dell'immobile e della vicinanza ai servizi (stazione, scuole, ecc.).
- **Ville e Case Indipendenti:** Se si guarda al mercato delle ville e delle case singole, la fascia di prezzo tende a essere più alta, specialmente nelle zone residenziali di pregio e nelle aree limitrofe al parco della Valle del Lambro.

Il mercato immobiliare di Desio ha visto negli ultimi anni alcuni progetti di riqualificazione urbana, che hanno portato alla creazione di nuove aree residenziali, nonché alla ristrutturazione di edifici storici. La riqualificazione delle aree dismesse o sottoutilizzate, spesso affiancata dalla costruzione di nuove infrastrutture (parchi, strade, servizi), contribuisce ad alzare l'appeal della città per chi cerca una zona tranquilla ma moderna.

Il mercato degli affitti a Desio è stabile, con una domanda che riguarda in particolare i giovani professionisti e le famiglie che si spostano da Milano o da altre città limitrofe. Gli affitti per un bilocale o un trilocale si aggirano intorno ai 600-1.000 euro al mese, a seconda della posizione e delle caratteristiche dell'immobile.

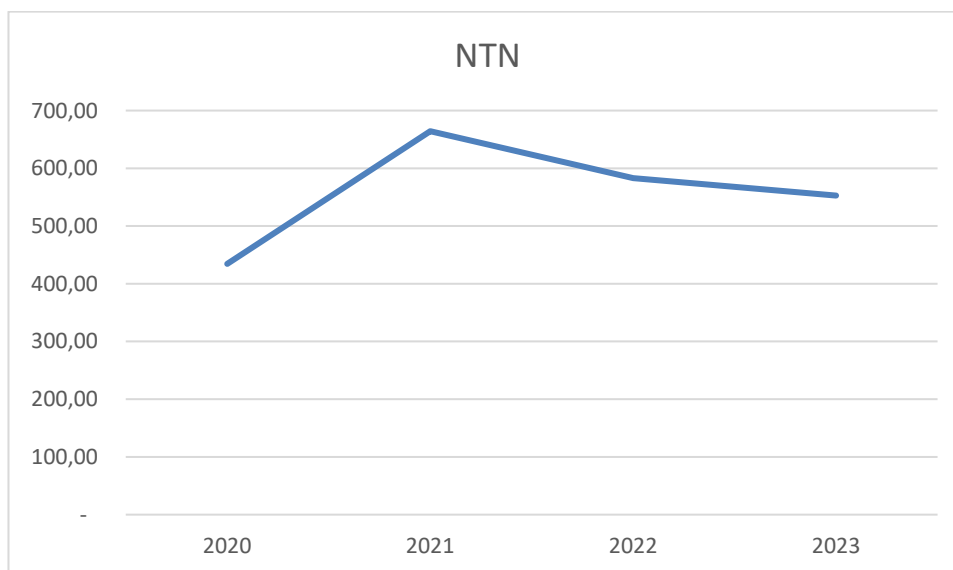
Gli investimenti in immobili residenziali continuano a essere una scelta interessante per chi cerca una rendita passiva, grazie alla solidità della domanda e alla buona valorizzazione degli immobili a lungo

termine. Inoltre, la crescente attenzione per la sostenibilità sta portando ad un aumento delle nuove costruzioni in chiave ecologica, con un occhio di riguardo a tecnologie come il risparmio energetico, le certificazioni ambientali e le soluzioni green.

Desio si conferma una destinazione interessante per chi cerca una zona residenziale ben collegata a Milano, ma con un carattere più tranquillo e accessibile. Il mercato immobiliare è in crescita, con una domanda che spazia tra acquisti per prima casa, case più grandi per famiglie e investimenti. La tendenza futura potrebbe essere influenzata dall'ulteriore sviluppo di aree residenziali e dalla crescente attenzione alla sostenibilità.

	2020	2021	2022	2023
NTN	434,41	664,24	582,97	552,85
STOCK	20.803,00	20.821,00	20.842,00	20.865,00
IMI	2,09%	3,19%	2,80%	2,65%

Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio



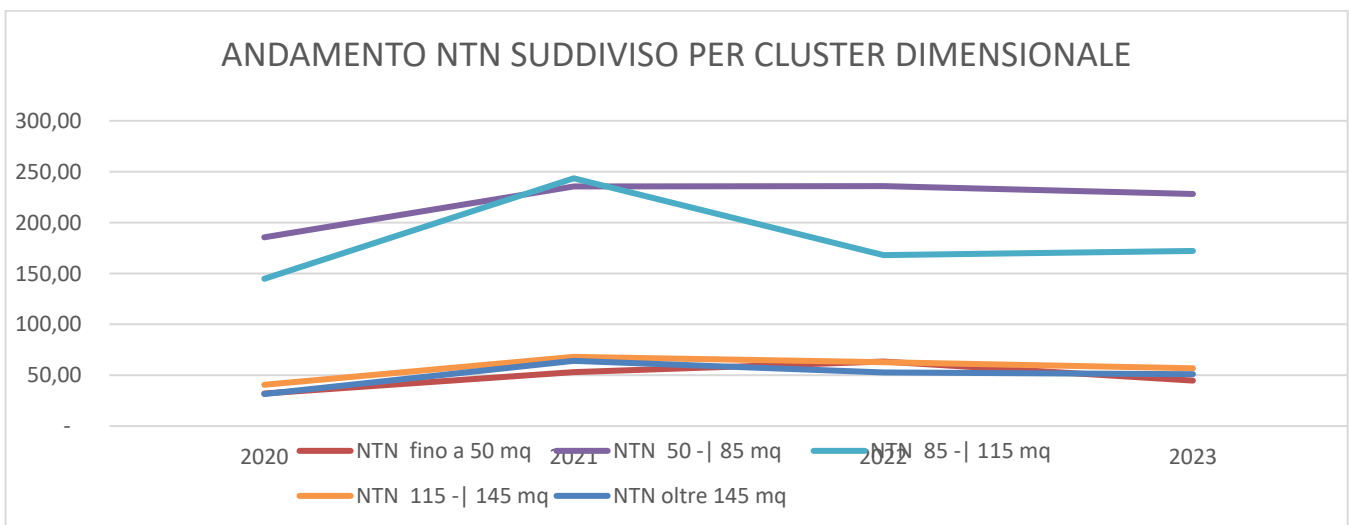
Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio

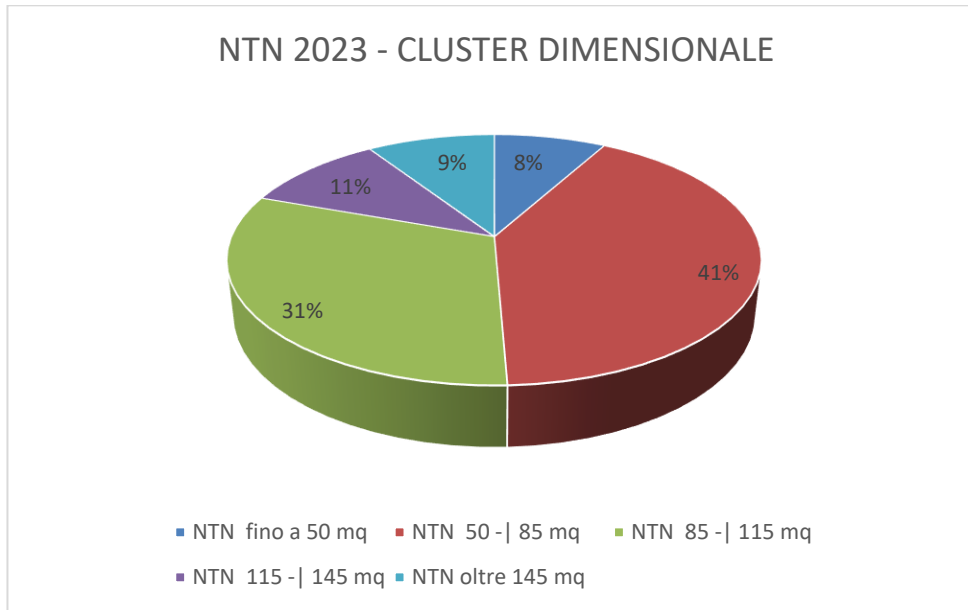


Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio

	NTN fino a 50 mq	NTN 50 - 85 mq	NTN 85 - 115 mq	NTN 115 - 145 mq	NTN oltre 145 mq
2020	32,00	185,55	144,75	40,61	31,50
2021	53,00	235,59	243,51	68,04	64,10
2022	63,45	235,86	168,07	62,86	52,73
2023	44,68	228,17	172,11	56,86	51,03

Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio





Il mercato immobiliare di Desio, come meglio evidenziato nei paragrafi precedenti è caratterizzato da un andamento stabile, con un trend di crescita dello stock lineare (circa 20 unità annue) a fronte di un numero di transazioni immobiliari in calo dal 2021.

Analizzando il trend demografico cittadino è emerso che a fronte di numero di 18.336 famiglie è presente uno stock complessivo di 20.865 unità abitative con un surplus di offerta di circa 2.529 unità abitative.

In totale sono presenti in città 1.033 annunci immobiliari, di cui 928 in vendita e 105 in affitto.

Epurando il dato dello stock di circa un 2.5 % dovuto alla componente degli affitti non registrati o di nuclei famigliari con residenze fuori comune (521 unità) , si evince un surplus di offerta netto di circa 2.000 unità, di cui 1000 circa attualmente sul mercato e circa 1000 libere non sul mercato (pari al 5% dell'intera richiesta abitativa).

I dati sopra esposti, congiuntamente al trend negativo di NTN restituiscono un quadro di inerzia del mercato immobiliare locale.

Le quotazioni immobiliari emanate dall'agenzia del territorio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: DESIO

Fascia/zona: Centrale/MILANO,%20GARIBALDI,%20FORLANINI

Codice zona: B1

Microzona: 1

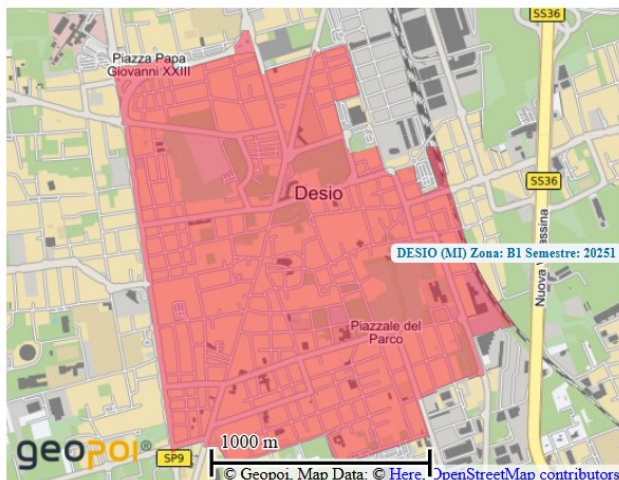
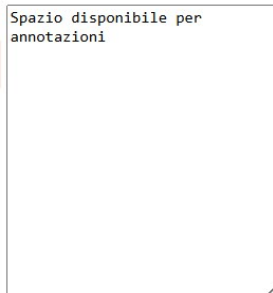
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2050	L	5,5	7,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2550	L	8	10,5	L
Box	Normale	750	1200	L	3,7	5,5	L
Ville e Villini	Normale	1500	1800	L	4,7	6,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2400	L	6,7	8,5	L

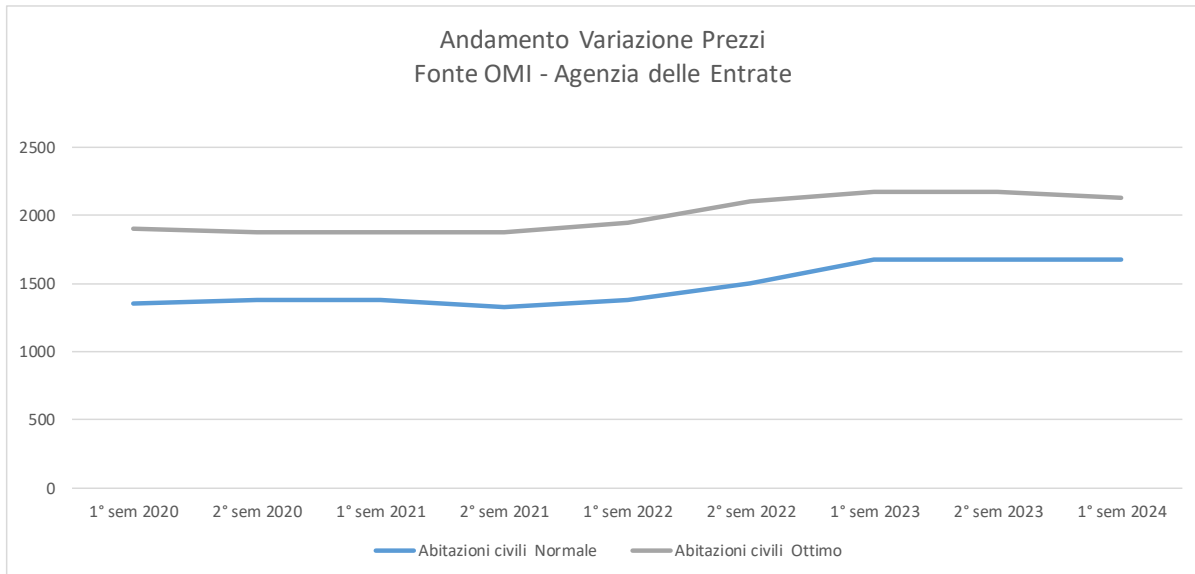
[Stampa](#)

[Legenda](#)



Andamento dei prezzi

Tipologia	Stato	1° sem 2020	2° sem 2020	1° sem 2021	2° sem 2021	1° sem 2022	2° sem 2022	1° sem 2023	2° sem 2023	1° sem 2024
Abitazioni civili	Normale	1350	1375	1375	1325	1375	1500	1675	1675	1675
	var %		1,85%	0,00%	-3,64%	3,77%	9,09%	11,67%	0,00%	0,00%
Abitazioni civili	Ottimo	1900	1875	1875	1875	1950	2100	2175	2175	2125
	var %		-1,32%	0,00%	0,00%	4,00%	7,69%	3,57%	0,00%	-2,30%



Come desunto dal grafico sopra indicato l'andamento dei prezzi di immobili usati nella zona del Comune di Desio ha riscontrato un andamento stabile, caratterizzato da un trend di crescita sino al primo semestre 2023, nel corso dell'ultimo anno i prezzi sono da ritenersi stabili e fermi.

Per quanto concerne gli immobili nuovi o in ottimo stato manutentivo il trend di crescita è cresciuto a partire dal 2022 al 2023 per poi segnare un ribasso del 2.30% nell'ultimo semestre.

I comparativi di mercato

Sulla base delle analisi di mercato effettuate in zona, il valore medio per le unità oggetto di analisi, di taglio medio (ad un piano alto) si attesta in €/mq 1.000 che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile.

Id	Foto	Indirizzo	Descrizione	Stato manutentivo	Sup. Commerciale	Richiesta €	Richiesta €/mq	Sconto trattativa	K dimensione	K stato manutentivo	K località	K piano	€/mq riponderato
1		via 25 aprile n.19	trilocale	Sufficiente	95	150.000,00 €	1.578,95 €	90%	100%	70%	100%	100%	994,74 €
2		via giuseppe garibaldi n.99	trilocale	Sufficiente	110	163.000,00 €	1.481,82 €	90%	100%	70%	100%	110%	1.026,90 €
3		viale sabotino	trilocale	Sufficiente	95	165.000,00 €	1.736,84 €	90%	100%	70%	100%	100%	1.094,21 €
4		via francesco baracca n.26	quadrilocale	Sufficiente	120	179.000,00 €	1.491,67 €	90%	100%	70%	100%	103%	967,94 €
5		via roma	quadrilocale	Sufficiente	120	178.000,00 €	1.483,33 €	90%	100%	70%	100%	105%	981,23 €
Media													1.013,00 €

E' stata poi effettuata una analisi dei prezzi medi di compravendite effettuate in zona nel corso dell'ultimo anno.

Il valore medio di transazione è pari a 1200 euro/mq in line con quanto riscontrato sull'immobile.



Fonte : Agenzia delle Entrate

Nello stesso condominio è stato compravenduto nel 2024 un appartamento ad un prezzo di € 1350 €/mq, posto al piano secondo, in un sufficiente stato generale.

Sulla base delle analisi di mercato effettuate in zona, il valore medio per le unità a destinazione boxes si attesta in €/mq 1000 che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile.

Id	Foto	Indirizzo	Descrizione	Stato manutenivo	Sup. Commerciale	Richiesta €	Richiesta €/mq	Scont Italtiva	K dimensione	K stato manutenivo	K location	K piano	€/mq riponderato
1		via giuseppe rovani	box	Sufficiente	15	12.000,00 €	800,00 €	95%	100%	100%	102%	100%	775,20 €
2		via gentile	box	Sufficiente	15	16.000,00 €	1.066,67 €	95%	100%	102%	100%	100%	1.033,60 €
3		via alcide de gasperi	box	Sufficiente	15	16.000,00 €	1.066,67 €	95%	100%	102%	100%	100%	1.033,60 €
4		piazza giotto	box	Sufficiente	17	16.000,00 €	941,18 €	95%	100%	102%	100%	100%	912,00 €
5		via giorgio pallavicini	box	Sufficiente	14	17.000,00 €	1.214,29 €	95%	100%	102%	100%	100%	1.176,64 €
Media													986,21 €

11. La valutazione

Il metodo di valutazione adottato

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

La valutazione

Sulla base delle analisi di mercato effettuate in zona , secondo quanto emerso nei capitoli precedenti, la scrivente ha ritenuto opportuno attribuire un valore che oscilla tra i 900 ed i 1.100 €/mq, in funzione del piano e dello stato manutentivo.

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
16	Via Matteotti 32	3	Appartamento	72,50	950,00	68.875,00
	Via Matteotti 32	3	Balcone	2,61	950,00	2.479,50
	Via Matteotti 32	S1	Cantina	2	950,00	2.137,50
				77,36		73.492,00

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
27	Via Matteotti 32	6	Appartamento	119,00	950,00	113.050,00
	Via Matteotti 32	6	Balcone	4,98	950,00	4.731,00
	Via Matteotti 32	S1	Cantina	1	950,00	1.140,00
				125,18		118.921,00

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
30	Via Matteotti 32	7	Appartamento	105,00	900,00	94.500,00
	Via Matteotti 32	7	Balcone	3,75	900,00	3.375,00
	Via Matteotti 32	S1	Cantina	1	900,00	1.057,50
				109,93		98.932,50

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
32	Via Matteotti 32	7	Appartamento	72,50	1.100,00	79.750,00
	Via Matteotti 32	7	Balcone	2,61	1.100,00	2.871,00
	Via Matteotti 32	S1	Cantina	2	1.100,00	2.200,00
				77,11		84.821,00

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
12	Via Matteotti 32	T	Box Auto	11,00	1.000,00	11.000,00
				11,00		11.000,00

Sulla base delle indagini di mercato e sulla base delle considerazioni assunte nei paragrafi precedenti si determina che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari, arrotondato, a **€ 387.000,00**

Id	Indirizzo	Immobile	Valore di mercato arrotondato
3	Via Matteotti 32	Appartamento Sub 16	73.000,00 €
		Appartamento Sub 27	119.000,00 €
		Appartamento Sub 30	99.000,00 €
		Appartamento Sub 32	85.000,00 €
		Box sub 12	11.000,00 €

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Brugherio, 26/11/2025

Il Tecnico



12. Allegati :

- Visure e planimetrie catastali
- Attestazione di legittimità



Via Sciviero 30, 20861 Brugherio (MB)
Tel. 039/2873616
Fax. 178/2279673
P.Iva 07674480962
Mail : info@stcre.it

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

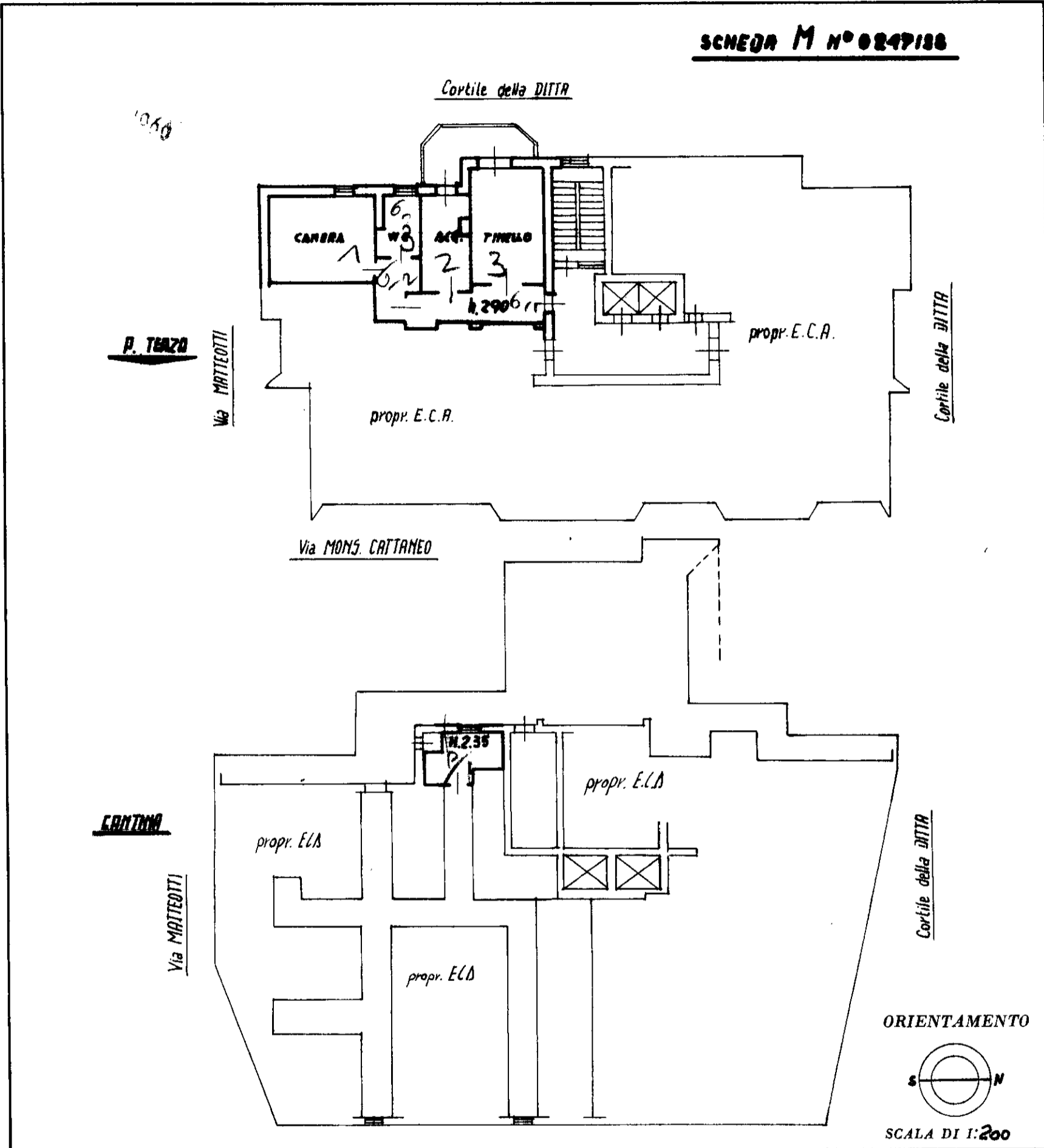
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DESIO Via MATEOTTI n.32

Ditta E.C.A. DESIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

SCHEDE M N° 0247188



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 MAG. 1966
PROT. N° 3034

Compilata dal GEOM. RICCARDO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
TAGLIABUE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO
DATA 10-5-66
Firma: Geom. Riccardo Tagliabue

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



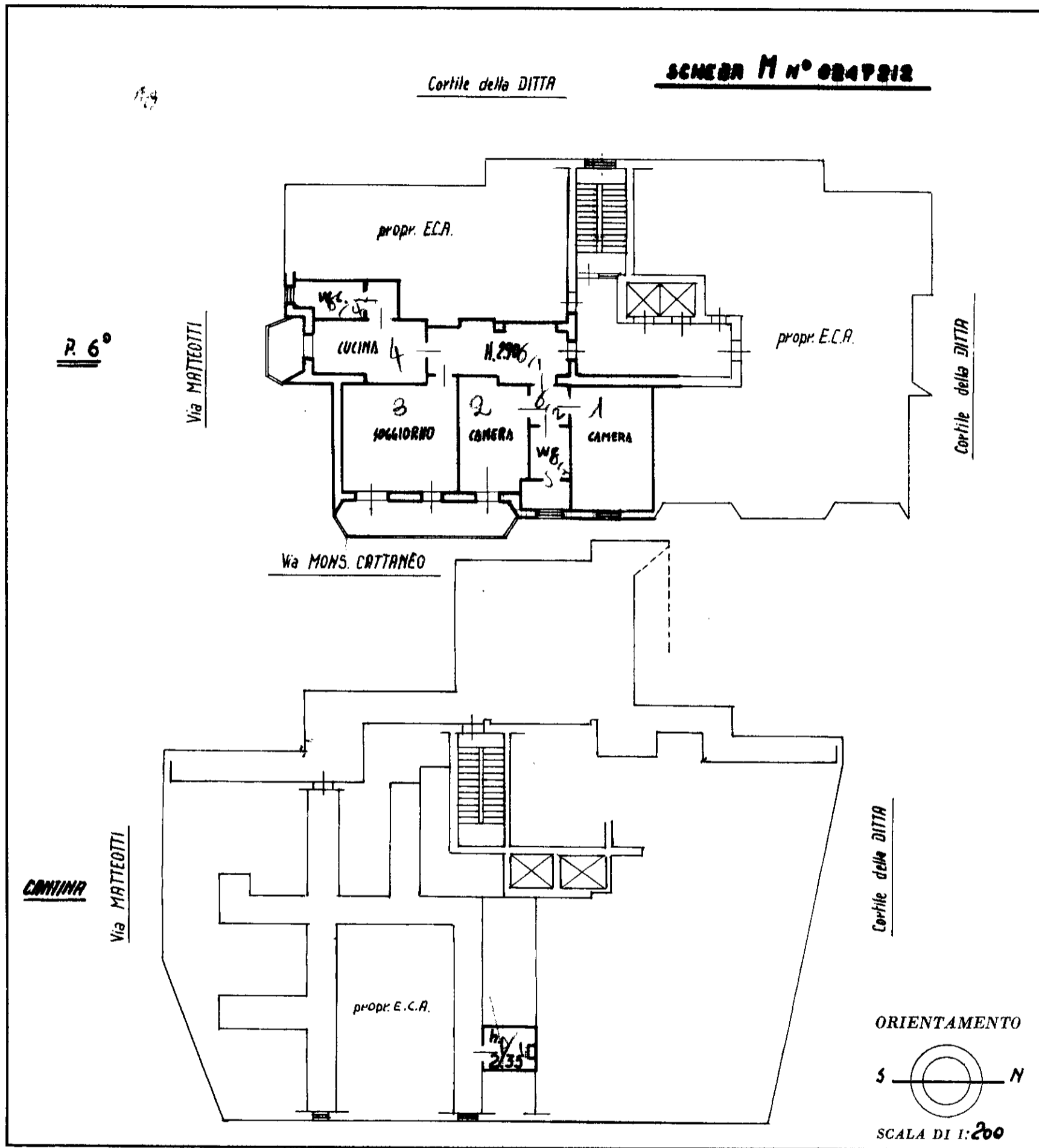
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DESIO Via MATTEOTTI n. 32

Ditta E.C.A. DESIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 MAG 1966
PROT. N° 3034

Compilata dal GEOM. RICCARDO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
TAGLIARUE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO

DATA 10-5-66

Firma: Geom. Riccardo Tagliarue



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

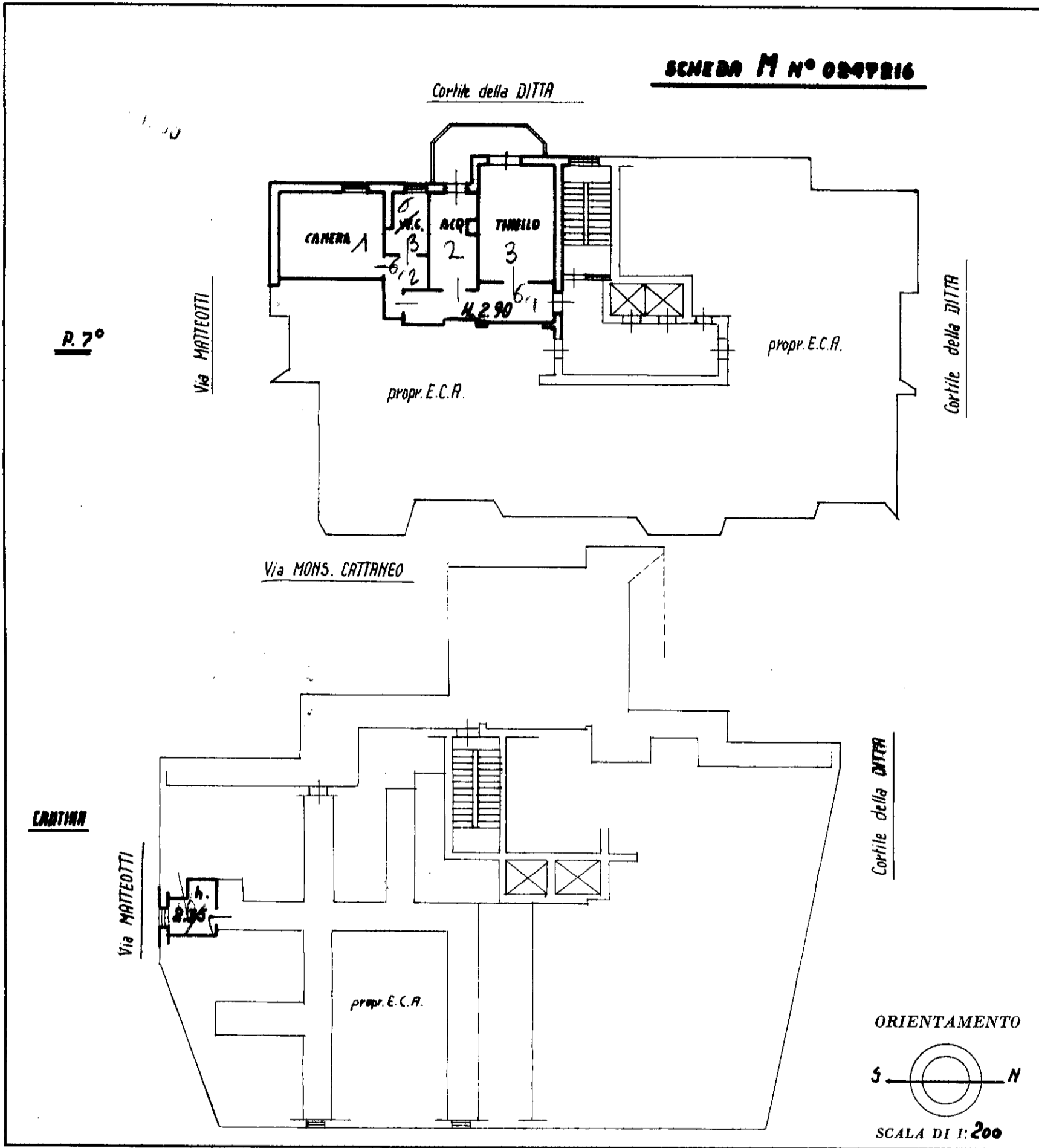
Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DESIO Via MATTEOTTI n. 72

Ditta E.C.A. DESIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 MAG 1966
PROT. N° 3043

Compilata dal GEOM. RICCARDO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
TAGLIARQUE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO

DATA 10-5-66
Firma: Geom. Riccardo Tagliarque

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

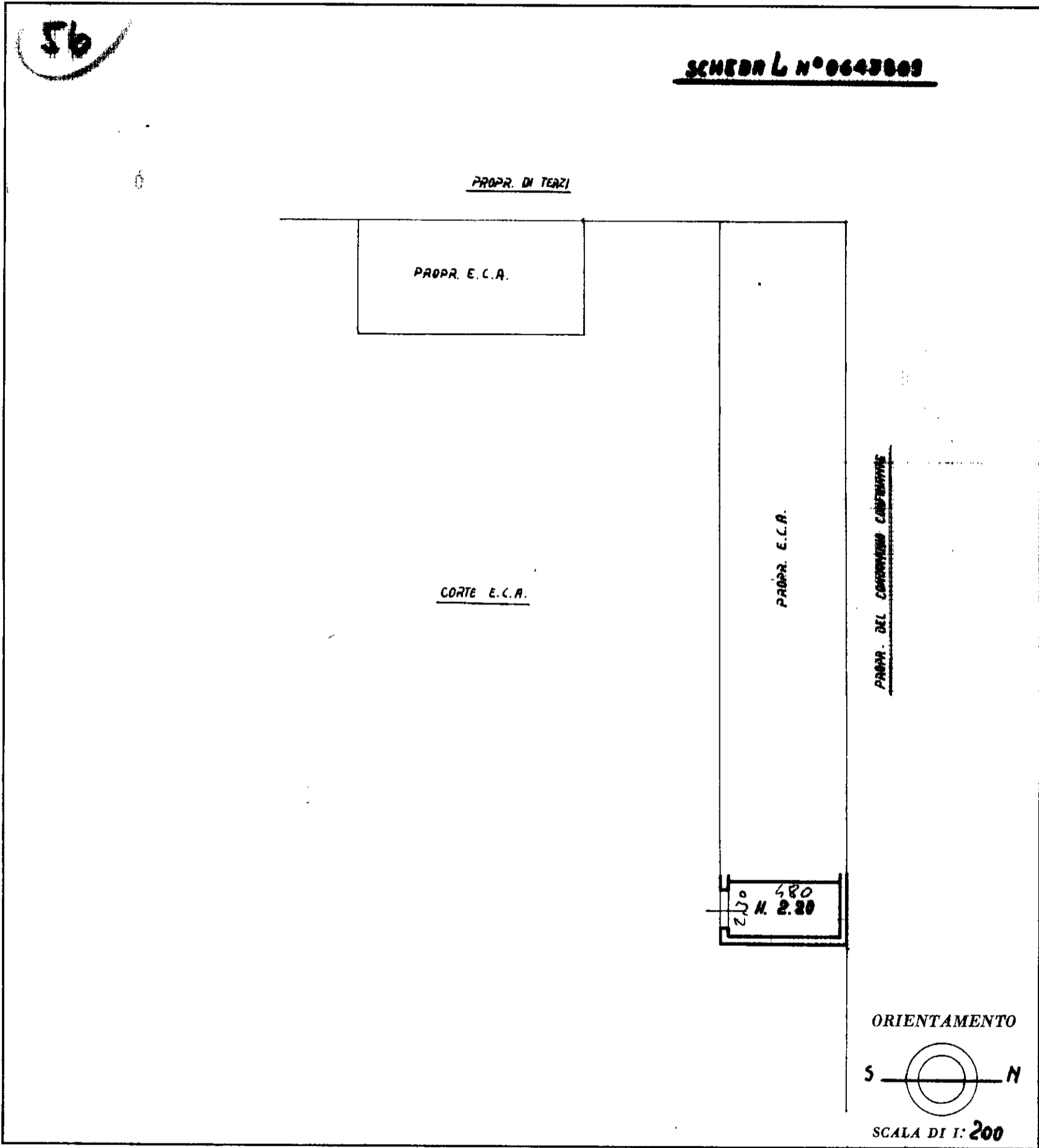
Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DESIO Via MONS. CATTANEO

Ditta E.C.A. DESIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 310 1966

PROT. N° 1

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal GEOM. RICCARDO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
TAGLIABUE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO

DATA 15-5-66

Firma: Geom. Riccardo Tagliabue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/11/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/11/2024

Dati identificativi: Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168** Subalterno **30**

Classamento:

Rendita: **Euro 440,28**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano S1 - 7

Dati di superficie: Totale: **103 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **100 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2005 Pratica n. MI0118793 in atti dal 09/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24436.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168** Subalterno **30**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168**

> **Indirizzo**

VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano
S1 - 7

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2005
Pratica n. MI0118793 in atti dal 09/02/2005
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24436.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 440,28**
Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **103 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **100 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/05/1966, prot. n. 3041

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI DESIO (CF 00834770158)**
sede in DESIO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DELIBERA del 14/06/1978 Pubblico ufficiale
COMUNE DI DESIO Sede DESIO (MI) Repertorio n.
215 - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE Voltura n.
68413.1/2009 - Pratica n. MI0825992 in atti dal
25/08/2009

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/11/2024

Dati identificativi: Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168** Subalterno **32**

Classamento:

Rendita: **Euro 360,23**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano S1 - 7

Dati di superficie: Totale: **76 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **73 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2005 Pratica n. MI0118796 in atti dal 09/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24439.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168** Subalterno **32**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168**

> **Indirizzo**

VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano
S1 - 7

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2005
Pratica n. MI0118796 in atti dal 09/02/2005
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24439.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 360,23**
Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **76 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **73 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/05/1966, prot. n. 3043

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI DESIO (CF 00834770158)**
sede in DESIO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DELIBERA del 14/06/1978 Pubblico ufficiale
COMUNE DI DESIO Sede DESIO (MI) Repertorio n.
215 - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE Voltura n.
68413.1/2009 - Pratica n. MI0825992 in atti dal
25/08/2009

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/11/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/11/2024

Dati identificativi: Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **235** Subalterno **12**

Classamento:

Rendita: **Euro 57,38**

Categoria **C/6^a**, Classe **6**, Consistenza **11 m²**

Indirizzo: VIA MONSIGNORE CELESTINO CATTANEO n. 17 Piano T

Dati di superficie: Totale: **11 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2005 Pratica n. MI0107089 in atti dal 08/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16220.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **235** Subalterno **12**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **235**

> **Indirizzo**

VIA MONSIGNORE CELESTINO CATTANEO n.
17 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2005
Pratica n. MI0107089 in atti dal 08/02/2005
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16220.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 57,38**
Categoria **C/6^a**, Classe **6**, Consistenza **11 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **11 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/06/1966, prot. n. 3603

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI DESIO (CF 00834770158)**
sede in DESIO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DELIBERA del 14/06/1978 Pubblico ufficiale
COMUNE DI DESIO Sede DESIO (MI) Repertorio n.
215 - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE Voltura n.
68413.1/2009 - Pratica n. MI0825992 in atti dal
25/08/2009

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/11/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/11/2024

Dati identificativi: Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168** Subalterno **16**

Classamento:

Rendita: **Euro 360,23**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano S1 - 3

Dati di superficie: Totale: **76 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **73 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2005 Pratica n. MI0118779 in atti dal 09/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24424.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168** Subalterno **16**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168**

> **Indirizzo**

VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano
S1 - 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2005
Pratica n. MI0118779 in atti dal 09/02/2005
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24424.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 360,23**
Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **76 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **73 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/05/1966, prot. n. 3034

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI DESIO (CF 00834770158)**
sede in DESIO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DELIBERA del 14/06/1978 Pubblico ufficiale
COMUNE DI DESIO Sede DESIO (MI) Repertorio n.
215 - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE Voltura n.
68413.1/2009 - Pratica n. MI0825992 in atti dal
25/08/2009

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/11/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/11/2024

Dati identificativi: Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168** Subalterno **27**

Classamento:

Rendita: **Euro 525,49**

Categoria **A/3^a**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano S1 - 6

Dati di superficie: Totale: **124 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **119 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2005 Pratica n. MI0118790 in atti dal 09/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24433.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168** Subalterno **27**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DESIO (D286) (MI)**

Foglio **24** Particella **168**

> **Indirizzo**

VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 32 Scala U Piano
S1 - 6

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2005
Pratica n. MI0118790 in atti dal 09/02/2005
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24433.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 525,49**
Categoria **A/3^a**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **124 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **119 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/05/1966, prot. n. 3039

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI DESIO (CF 00834770158)**
sede in DESIO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DELIBERA del 14/06/1978 Pubblico ufficiale
COMUNE DI DESIO Sede DESIO (MI) Repertorio n.
215 - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE Voltura n.
68413.1/2009 - Pratica n. MI0825992 in atti dal
25/08/2009

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



CITTÀ DI DESIO

AREA TECNICA DEL COMUNE DI DESIO

Desio, data del protocollo

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

RICHIAMATA la deliberazione n. 215 del 14 giugno 1978 con la quale il Consiglio Comunale ha recepito i verbali di ricognizione dei beni immobili dell'Ente Comunale di Assistenza (c.d. E.C.A.), acquisendone il patrimonio immobiliare a seguito dello scioglimento dello stesso E.C.A., deliberato con l.r. 23/1978;

VISTO che al punto 1) di tale elenco ricognitivo è indicato l'edificio al foglio 24, mapp. 338-11, relativo alla via Matteotti n. 32, il cui anno di ultima costruzione risulta essere quello di "antico possesso" e dunque anteriormente al 01/09/1967;

CONSIDERATO che l'identificativo catastale (mapp. 338-11) a cui la deliberazione di Consiglio Comunale suddetta fa riferimento è relativo al c.d. "cessato Catasto" rimasto vigente fino al 1956;

CONSIDERATO che nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, definitivamente vigente dal 1962, l'originario mappale 338-11 ha acquisito l'identificativo 168 su cui insiste il fabbricato di via Matteotti n. 32;

CONSIDERATO infatti che tale immobile, oggi catastalmente individuato al foglio 24, mapp. 168 risulta costruito in forza del permesso di costruzione n. 14232/332 del 23/12/1961 e successiva abitabilità rilasciata con atto n. 14238/332 del 1961;

CONSIDERATO che nel fascicolo dei fabbricati esistente presso l'archivio edilizio del Comune di Desio non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi diversi da quelli sopra menzionati;

RILEVATO che, a seguito di sopralluogo eseguito nel novembre 2024, relativo alle unità immobiliari di cui al foglio 24, mapp. 168, sub. 16, 27, 30 e 32 è stata rinvenuta una diversa sagomatura interna e relativa differente distribuzione degli spazi interni;

LETTO l'art. 34 bis d.p.r. 380/2001 in base al quale:

- al comma 2 si stabilisce che, fuori dai casi delle tolleranze costruttive, *"limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile"*;

- al comma 2 bis si stabilisce che *"per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere"*;

- al comma 3 si stabilisce che *"le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali"*;

RITENUTO dunque di ritenere applicabile la citata norma, considerando le lievi difformità riscontrate sussumibili nelle tolleranze esecutive descritte sopra;

CONSTATATO inoltre che, con riferimento al foglio 24, mapp. 168, sub. 30, situato al piano settimo, è stato verificato, rispetto al Permesso di Costruzione sopra citato, altresì un aumento di volumetria, pari a circa mq 6, in corrispondenza del balcone lato est del soggiorno;

VERIFICATO tuttavia, dalla documentazione disponibile presso l'archivio edilizio, che tale aumento di volumetria è conforme al primo accatastamento, risalente al 21/05/1966 (**Allegato 1**), che certifica lo stato legittimo del sub. 30, costituendo una modifica in corso d'opera durante la costruzione;

Visto tutto quanto sopra esposto

ATTESTA

con riferimento alla unità immobiliare situate in Desio, alla via Matteotti n. 32, catastalmente identificata al:

- foglio 24, mapp. 168, sub. 16;

- foglio 24, mapp. 168, sub. 27;

- foglio 24, mapp. 168, sub. 32

la legittimità dello stato dell'immobile, considerato che, al di fuori delle difformità riscontrate e rientranti nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis, co. 2 e ss d.p.r. 380/2001, non risultano essere state realizzate altre opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi edilizi successivi a quelli esistenti agli atti e richiamati in premessa.

nonché con riferimento alla unità immobiliare situate in Desio, alla via Matteotti n. 32, catastalmente identificate al:

- foglio 24, mapp. 168, sub. 30;

la legittimità dello stato dell'immobile, considerato che l'aumento di volumetria, pari a circa mq 6, in corrispondenza del balcone lato est del soggiorno risulta un intervento eseguito in fase di costruzione, come si evince dal primo

accatastamento , risalente al 21/05/1966 (Allegato 1), depositato agli atti, che certifica lo stato legittimo del sub. 30.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Arch. Floriana Petracco

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005
e del DPCM 22.02.2013 e ss.mm.ii.

